

Søndergade 17F, 2., 7400 Herning

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**146**
Kontant	**3.295.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**3.865**		
Byggeår	**1998**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **479-3276**

RealMæglerne Herning
Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. +45 70605607 / www.realmaeglerne.dk/herning

RealMæglerne Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Søndergade 17F, 2., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 479-3276
Ejerudgift/md.: kr. 3.865

Dato: 04.11.2026



Nydelig ejerlejlighed i hjertet af Herning med egen garage og elevator

Velkommen til denne enestående ejerlejlighed beliggende midt i det pulserende Herning Centrum. Med et boligareal på hele 146 kvadratmeter, byget i 1998, tilbyder denne lejlighed en unik kombination af moderne komfort og klassisk elegance. Fra det øjeblik du træder ind gennem entréen, vil du blive mødt af et lyst og rummeligt hjem, der fremstår både velholdt og indflytningsklart.

Lejligheden byder på en imponerende stue/leverum med adgang til en helårsstue samt en vestvendt terrasse, hvor du kan nyde solnedgangen over byens tage. Det store funktionelle køkken er perfekt for madentusiasten og giver mulighed for at samle familie og venner omkring spisebordet i den tilstødende spisestue. Soveværelset imponerer med sin store skabsvæg og eget badeværelse, hvilket sikrer privatlivets fred.

For dem der ønsker mere plads eller fleksibilitet, er der mulighed for at etablere et ekstra værelse samt udvide gæstetoilettet til et fuldt udstyret badeværelse. De gode udearealer inkluderer ikke kun den solrige terrasse mod vest men også muligheden for at skabe en hyggelig morgenterrasse ved indgangspartiet.

Ejendommen har egen garage med elhejs samt elevatoradgang, hvilket gør hverdagen bekvem. Den veldrevne ejerforening prioriterer vedligeholdelse højt, så bygningen altid fremstår præsentabel. Beliggenheden kunne ikke være bedre; under 100 meter fra biografen, busterminalen, gågaden samt diverse restauranter – alt lige udenfor din dør.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Slot

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

Adresse: Søndergade 17F, 2., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 479-3276
Ejerudgift/md.: kr. 3.865

Dato: 04.11.2026







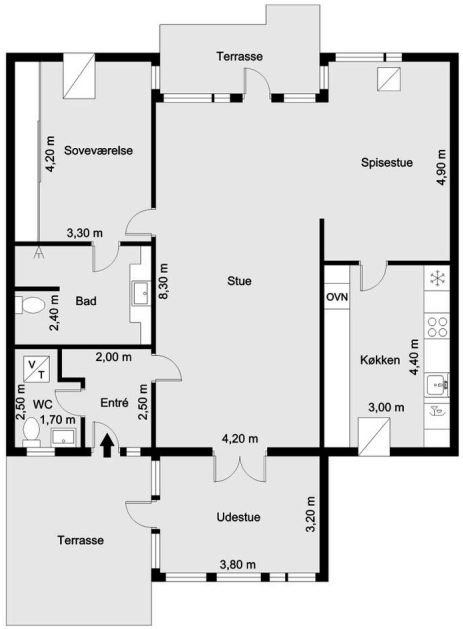

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

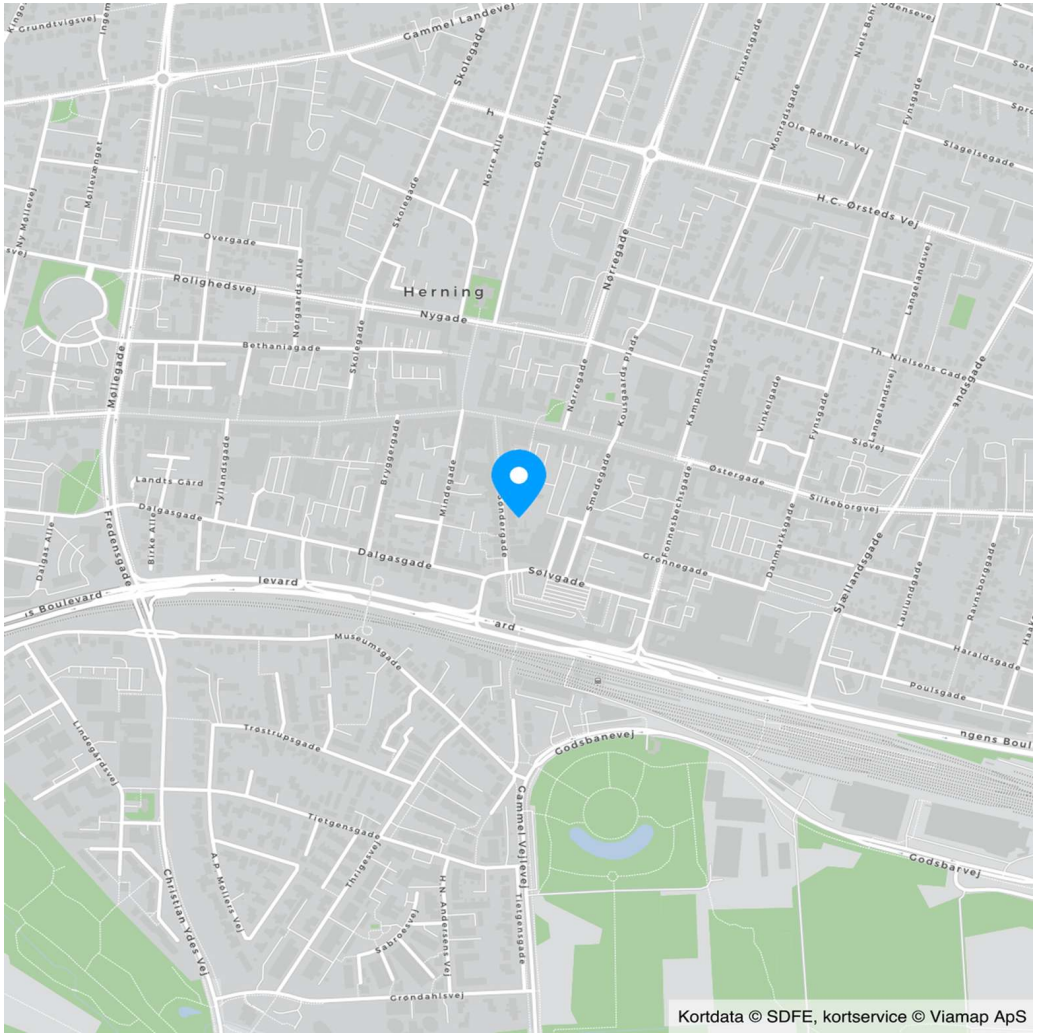
Adresse: Søndergade 17F, 2., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 479-3276
Ejerudgift/md.: kr. 3.865

Dato: 04.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

Adresse: Søndergade 17F, 2., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 479-3276
Ejerudgift/md.: kr. 3.865

Dato: 04.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	682a Herning Bygrunde
BFE-nr.:	331247
Ejerl. Nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.774.000
Grundværdi:	1.089.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.219.200
Grundlag for grundskyld:	871.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	147	m^2
- Heraf tinglyst boligareal		m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	147	m^2
BBR-boligareal:	146	m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 25.07.1896 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 2: 12.06.1959 - Dok om forbud mod vaskeri, renseri m.v.
- Nr. 3: 09.10.1959 - Dok om forbud mod vaskeri,renseri m.v.
- Nr. 4: 28.07.1998 - Dekl om parkering og færdselsret m.v. vedr. lejl 1 - 7.
- Nr. 5: 02.09.1998 - Vedtægter for "Ejerforeningen Søndergade 15 - 17, Herning. Vedr lejl 1 - 7,

Planer
Kommuneplan 11.C6 - BC6
Lokalplan 0.15.1 - Området mellem Smedegade, Søndergade og Østergade i Herning

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Emhætte, Kogeplade (Miele), Opvaskemaskine (Bosch), Køle/fryseskab (Bosch), Ovn (Miele, Virker ikke), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

Adresse: Søndergade 17F, 2., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 479-3276
Ejerudgift/md.: kr. 3.865

Dato: 04.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 9.270 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Udgiften til varme er beregnet ved at tage lejlighedens fordelings tal 9/100 ift. energimærkets beregnede udgift.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:
Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

Adresse: Søndergade 17F, 2., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 479-3276
Ejerudgift/md.: kr. 3.865

Dato: 04.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.318
Grundskyld	kr.	8.625
Renovation	kr.	2.324
Rottebekæmpelse	kr.	109
Grundejerforening/ejerforening	kr.	24.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	46.376

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
I alt	kr.	3.316.650

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:
Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:
Udbetaling: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.351 md. / 232.215 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.238 md. / 182.856 år v/26,39 %
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen
Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:
Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.
Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.04.2026 - 30.09.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

Adresse: Søndergade 17F, 2., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 479-3276
Ejerudgift/md.: kr. 3.865

Dato: 04.11.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:
I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 9 / 100
Tinglyst: 9 / 100
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Guldkøber®

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.



Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.
Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Herning er et team af veluddannede medarbejdere med mange års erfaring, så vi er klar til at tage hånd om dit boligsalg.

Vi prioriterer kundernes tilfredshed højt. Vi svarer altid på en henvendelse. For hos os er DU ikke bare én i mængden af kunder - Vi tager det personligt.

En bolighandel er ikke hverdagskost for hverken sælger eller køber, og det er derfor vigtigt, at du føler dig tryg og forberedt til opgaven. Vi sætter os nøje ind i din boligs styrker og svagheder samt området den ligger i. Dette medvirker til, at du kan regne med en realistisk salgsvurdering fra os.